

1 **Beschlussvorlage**
2 **für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen**
3

4 **Beschluss Nr.: Bv/265/2017**

5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

7 **Federführung:** Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Frau Hupfer

8 Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	10.10.2017
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	26.10.2017
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	09.11.2017

9 **Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich des Beiersdorfer**
10 **Weges“ der Stadt Werneuchen sowie Änderung des Flächennutzungsplanes**

11 **Beschluss:**

12 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 13 1) Für einen ca. 0,2 großen Bereich am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes Stienitzaue ist ein
14 Bebauungsplan aufzustellen (vgl. Abgrenzungsplan in der Anlage). Der Geltungsbereich umfasst
15 die Flurstücke 954 (teilweise) und 1044 (teilweise) der Flur 2 in der Gemarkung Werneuchen.
- 16 2) Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.
- 17 3) Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die
18 Errichtung eines Einfamilienhauses. Es soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunut-
19 zungsverordnung (BauNVO) in offener Bauweise und mit geringer Dichte festgesetzt werden. Der
20 betreffende Bereich soll im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
21 dargestellt werden.
- 22 4) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 23 5) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteili-
24 gung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB sind durchzuführen.
- 25 6) Die Verwaltung prüft im Verfahren, ob der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen
26 der Stadt Werneuchen und dem Vorhabenträger nach § 11 BauGB erforderlich ist und bereitet
27 ggf. diesen Vertrag für eine Beschlussfassung vor.

28 **Begründung:**

29 Grundlage für den Beschlussvorschlag ist der Antrag eines privaten Grundstückseigentümers (siehe
30 Anlage). Die bauliche Entwicklung des Gebietes soll sich am anliegenden Konzeptplan orientieren.
31 Der Antragsteller plant das ca. 1.700 m² große Baugrundstück künftig selbst zu nutzen. Weiterhin soll
32 der westlich des Baugrundstücks verlaufende Abschnitt des Beiersdorfer Weg in den Geltungsbereich
33 einbezogen werden.

34 Das insgesamt ca. 0,2 ha große Vorhabengebiet grenzt unmittelbar nördlich an den Siedlungsbereich
35 Stienitzaue an. Der Bereich ragt aus dem Siedlungszusammenhang und befindet sich im Außenbe-
36 reich gemäß § 35 BauGB. Auch befindet sich das Gebiet außerhalb der Klarstellungs- und Abrun-
37 dungssatzung Werneuchen – Stienitzaue. Zur Schaffung von Bauplanungsrecht ist daher die Aufstel-
38 lung eines Bebauungsplanes erforderlich.

39 Die verkehrliche Erschließung könnte durch den öffentlichen Beiersdorfer Weg gegeben werden, der
40 bis ca. 10 m hinter dem Kreuzungspunkt Tiefenseer Weg über eine befestigte Fahrbahn verfügt. Der
41 Beiersdorfer Weg hat bis zum Ende der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Flurstücke 370 und
42 318) die Eigenschaft einer öffentlichen Straße. Innerhalb des beantragten Bebauungsplangebietes
43 verläuft der Beiersdorfer Weg als sonstige öffentliche Straße (Feldweg/ Wanderweg) im Außenbe-
44 reich.

45 Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist das Plangebiet als Fläche für die
46 Landwirtschaft dargestellt. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu
47 können, ist die Änderung in eine Wohnbaufläche erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8
48 BauGB durchgeführt werden kann.

1 Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) sieht für Werneuchen im Zeitraum 2008
 2 bis 2018 eine Entwicklungsoption von 4 ha Wohnbauflächen vor. Davon sind 1,8 ha momentan noch
 3 nicht ausgeschöpft, so dass das knapp 0,2 ha große Vorhabengebiet im Rahmen der Entwick-
 4 lungsoption entwickelbar wäre. Es befinden sich jedoch weitere Planungen in Vorbereitung, die an die
 5 Entwicklungsoption anzurechnen sind und ggf. um die 0,2 ha des Vorhabens am Beiersdorfer Weg zu
 6 reduzieren wären:

- 7 – beantragter Bebauungsplan „Freienwalder Straße 15“ (0,3 ha),
- 8 – Wohnungsbauvorhaben auf einer städtischen Fläche in Seefeld (2,4 ha).

9 Der Investor hat sich mit dem Aufstellungsantrag bereit erklärt, die durch das Verfahren nach den
 10 Vorschriften des Baugesetzbuches entstehenden Planungskosten vollständig zu tragen.

11 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine		Bestätigung Kämmerei:
-------	--	-----------------------

12 **Anlagen:** Aufstellungsantrag mit Abgrenzungsplan und Planungskonzept

 Bürgermeister

 Sachgebietsleiter/in

13 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A4	10.10.2017	5	4	0	1
A1	26.10.2017	7	kein Votum		

14 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	13
davon anwesend:	17 (16)	dagegen:	3
		Stimmenthaltung:	0

15 Befangenheit wurde erklärt durch:
 16 Herr B. Seehawer

17 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der
 18 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenver-
 19 sammlung ist gegeben.

Werneuchen, 09.11.2017

.....
 Vorsitzender der SWV

.....
 Stadtverordnete/r